

Les **orientations d'aménagement et de programmation** exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles viennent préciser les options du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune du point de vue du développement de l'habitat et de l'organisation de certains quartiers. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé très précis. Elles sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

1. LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT..... p 2

- 1.1. INTEGRER LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER
- 1.2. REpondre AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET ASSURER LA MIXITE SOCIALE
- 1.3. INTEGRER LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LA CONCEPTION DU FUTUR QUARTIER POUR OFFRIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE AUX HABITANTS

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT..... p 10

- 2.1. Secteur de Kerpontou
- 2.2. Secteurs de Hent Glas
- 2.3. Secteur de Traou Kergoalad
- 2.4. Secteur du coteau de Largencourt
- 2.5. Secteur de Barthélémy
- 2.6. Secteur de la Gare-1
- 2.7. Secteur du Chemin Vert
- 2.8. Secteur du Guelzic
- 2.9. Secteur de Grav Ned
- 2.10. Secteur de Kergoalad
- 2.11. Secteur de la Gare-2

3. ELEMENTS DE PROGRAMMATION p 22

1. LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

Ces principes d'aménagement s'appliquent à l'ensemble des zones à urbaniser, pour lesquels un projet d'ensemble est demandé, mais il est également utile de s'y référer pour tout projet situé dans une autre zone.

1.1. Intégrer le projet dans son environnement urbain et paysager

Pour intégrer un futur quartier dans son environnement paysager, il est indispensable de prendre en compte les spécificités du site : prise en compte de la configuration parcellaire et du tissu bâti environnant, maintien des éléments paysagers de qualité qui peuvent exister (talus, bois ou arbres isolés), maintien ou création d'une lisière végétale en périphérie de l'agglomération en transition avec la zone agricole ou naturelle, prise en compte de la topographie pour limiter les terrassements et un ruissellement trop important, préservation des vues existantes sur un élément architectural de qualité, prise en compte des chemins éventuels existants, etc.

Plus précisément, les projets d'aménagement devront indiquer et/ou prévoir :

- ↳ Les conditions de desserte du secteur,
- ↳ Des liens et transitions paysagés avec l'espace naturel ou agricole environnant,
- ↳ Le maintien des plantations existantes,
- ↳ Des clôtures de qualité,
- ↳ Des espaces communs paysagés le cas échéant,

- *Préserver l'ambiance locale :*

De façon générale, il semble important de garder, pour l'aménagement des futurs quartiers, une **ambiance en harmonie avec le paysage** et la configuration de la tâche agglomérée. Dans ces conditions, il est souhaitable que l'urbanisation respecte la typologie locale, aussi bien du point de vue du traitement des espaces publics et des voiries, que du bâti (notamment dans l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives) et des clôtures.

- *Le traitement des clôtures :*

Les clôtures arrêtent le regard, lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement les espaces, protègent l'intimité, coupent les vents. Cependant, l'édification d'une clôture dépasse l'intérêt privé lorsqu'elle participe à un ensemble qui délimite les voies, places ou franges de l'urbanisation. Pour préserver la qualité des espaces urbains ou la créer dans les futurs quartiers, il est nécessaire de se conformer à certaines exigences.

En effet, bien souvent aujourd'hui, l'édification des clôtures introduit une confusion de hauteurs, de matériaux, ou d'aspects (dessins ou formes fantaisistes) ; alors qu'au contraire, il faut **rechercher une unité** avec l'existant, afin de s'intégrer le plus discrètement dans le paysage (qu'il soit urbain ou rural).

Dans une **ambiance urbaine dense**, telle que dans le centre ancien de Pontrieux, si le bâti ne s'implante pas en continuité, c'est à la clôture d'assurer ce rôle. C'est pourquoi, il est important de respecter une unité de hauteur avec les clôtures voisines et d'employer des matériaux de qualité en harmonie avec l'environnement, en privilégiant les matériaux traditionnels et naturels : pierre, bois, enduit à la chaux, grilles métalliques.

A ce titre, il faut se garder de croire que certains matériaux (de type matières plastiques) sont pérennes : même s'ils nécessitent un entretien limité (lavage) leur durée de vie ne peut égaler les matériaux traditionnellement utilisés (sans parler de leur aspect « clinique » dû à leur couleur blanche criarde).

Dans une **ambiance urbaine plus diffuse**, telle qu'au niveau des extensions urbaines sous forme de lotissements de maisons individuelles, les clôtures sont très présentes avec souvent des linéaires importants sur voie. Dans ce cas, il est souvent intéressant, d'accompagner ces dispositifs « en dur » d'éléments végétaux. En effet, le végétal atténue l'aspect hétérogène et froid des clôtures et constituent une transition progressive avec le paysage environnant. Elles peuvent s'accompagner

d'un grillage (vert de préférence pour se fondre ainsi dans la végétation) ou d'un muret de soubassement qui assure immédiatement le « clos ».

Dans le cas de haies, il vaut mieux mettre en œuvre des compositions d'essences variées. En effet, les plantations répétitives nécessitent plus d'entretien, présentent un aspect trop artificiel et vieillissent mal.

Au contraire, les haies libres permettent d'alterner feuillage persistant et caduc, de décaler les périodes de floraison, de limiter les périodes de taille, etc. Pour le choix des essences, il est souhaitable de privilégier des essences observables dans le bocage breton (se référer à la liste de plantations jointe en annexe du PLU).



Exemples de dispositifs à favoriser



1.2. Répondre aux besoins en logements et assurer la mixité sociale

Pour répondre aux besoins en logements et assurer la mixité sociale, les projets d'aménagement des zones à urbaniser doivent intégrer un certain nombre de problématiques :

- ***Un nombre minimum de logements à réaliser, avec une typologie de logements diversifiée :***

La notion de densité a été introduite dans le P.L.U., conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp et au Programme Local de l'Habitat de Pontrieux Communauté.

Pour limiter l'étalement urbain, chaque zone AU devra accueillir un minimum de 20 logements par hectare, sauf pour quatre secteurs particuliers :

- Le secteur 1AU1 dont l'aménagement est actuellement en cours avec un permis d'aménager accordé,
- Les secteurs 2AU2, 2AU5 et 2AU7 où il est demandé un minimum de 13 logts/ha du fait de la configuration particulière des lieux (desserte, topographie...).



- ***Un pourcentage minimum de logements sociaux :***

Pour que tous types de ménages puissent se loger sur Pontrieux, un projet d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements devra intégrer un nombre minimal de logements sociaux, ou de logements accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite, correspondant à 20% du programme de logements.

Pour types de « logement à caractère social » existent notamment le logement construit et géré par un bailleur social, le logement locatif communal, le logement locatif conventionné, construit (ou rénové) directement par les particuliers ou par un autre aménageur.

1.3. Intégrer la notion de développement durable dans la conception du futur quartier pour offrir un cadre de vie de qualité aux habitants

Les projets d'aménagement des zones à urbaniser devront prévoir :

- ↳ Une forme urbaine et une densité minimale liée à la typologie du quartier et à la proximité des commerces et équipements.
- ↳ Des espaces communs de respiration dans certaines zones.
- ↳ Au moins 20% de logements sociaux pour les opérations à partir de 8 logements.
- ↳ La préservation et la valorisation des éléments paysagers du site (sentiers, haies, talus, boisements, vues...),
- ↳ Une hiérarchisation du gabarit des voies et la prise en compte des déplacements doux (liaisons douces au plus court vers les équipements, commerces, services, itinéraires de randonnée),
- ↳ Une gestion raisonnée du stationnement, avec par exemple la réalisation d'aires de stationnement collectives, perméables et paysagées,
- ↳ La récupération et la gestion alternative des eaux pluviales : bassins de rétention (et/ou noues) conçues comme de véritables espaces publics, au rôle multiple (gestion des eaux

pluviales, intérêt paysager, aire de jeux) grâce à leur faible profondeur et leur caractère paysager.

- ↳ La localisation des points de collecte des déchets,
- ↳ L'orientation optimale des constructions par rapport à l'ensoleillement,
- ↳ L'intégration de la notion de construction environnementale, au travers par exemple du cahier des charges du lotissement.

- **Des infrastructures routières adaptées au contexte local :**

Il est essentiel d'assurer des connexions au réseau viaire existant et de limiter les voies en impasse afin d'éviter des allongements de parcours, donc une utilisation accrue de l'automobile, et des quartiers socialement refermés sur eux-mêmes.

Le tracé des voies sera conçu de manière à prendre compte le relief et l'orientation, de manière à privilégier des voies perpendiculaires à la pente et facilitant un découpage de lots en cohérence avec l'exposition par rapport au soleil.

Les déplacements doux doivent aussi trouver leur place dans les nouveaux aménagements, dans le cadre des nouvelles voiries mais parfois également en site propre (emprise exclusivement affectée aux piétons et vélos). Pour favoriser leur fréquentation, il est important de prévoir des liaisons au plus court entre le futur quartier et les pôles d'intérêt de l'agglomération (commerces et équipements publics autour du groupe scolaire).

La voirie doit impérativement être hiérarchisée, de manière à distinguer les voies principales des voies secondaires. Cette hiérarchisation est importante car elle facilite l'orientation et appelle à une vigilance accrue du fait d'un séquençage de la voirie (pas de traitement systématique).

Par ailleurs, le traitement de voirie doit être à l'image du quartier et dimensionnée en fonction de son rôle :

- un rôle structurant à l'échelle du quartier voire du bourg nécessite un gabarit suffisant pour assurer la fluidité du trafic automobile et la sécurité des piétons et vélos dans des espaces dédiés spécifiques,
- une desserte principale du site du projet nécessite également d'identifier des espaces spécifiques à l'automobile (chaussée, stationnement) et aux piétons et vélos. L'emprise de la chaussée doit cependant être limitée pour ne pas favoriser la vitesse et afficher une priorité à l'automobile.
- une desserte secondaire ou une desserte unique d'un projet de taille limitée en nombre d'habitation permet de recourir à une voie partagée (pas de démarcation entre les espaces utilisés par les véhicules motorisés, les piétons et les vélos) qui donne la priorité aux déplacements doux.

- **Une gestion des eaux pluviales mutualisée :**

Lorsqu'ils doivent être aménagés au sein des zones A Urbaniser, les dispositifs de gestion des eaux pluviales aériens, via un réseau de fossés, noues et bassin de rétention sont à privilégier. Noues¹ et bassins doivent être paysagés (engazonnement et/ou plantations). Leur faible profondeur est importante : elle facilitera leur entretien tout en permettant une ouverture au public en tant qu'espace de jeux notamment, car ils sont souvent à sec.

La limitation de l'imperméabilisation des sols est souhaitable, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement, etc.)

De manière générale, c'est ainsi la mutualisation de la gestion des eaux pluviales qui doit être recherchée : mutualisation des usages (rétention, valeur paysagère, espace de jeux, récupération), et des usages (dispositifs collectifs).

En ce qui concerne la récupération des eaux pluviales, les dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 concernant l'utilisation des eaux de pluies à l'intérieur des bâtiments doivent être respectées.

¹ Une noue est un fossé peu profond et large qui recueille l'eau, soit pour l'évacuer, soit pour l'évaporer ou l'infiltrer sur place.

Exemple de bassin de rétention demandé



Exemple de noue



Exemple de noue

- **Un découpage en lots judicieux pour une implantation optimale des constructions :**

Le découpage des terrains en lots, en particulier lorsque ceux-ci présentent une surface limitée, doit privilégier les formes rectangulaires orientées Nord/Sud. Cette forme favorise en effet une implantation de l'habitation au Nord du lot et ouverte sur le jardin au Sud pour un ensoleillement optimal, à la source d'économies d'énergie et d'un confort de vie.

L'implantation des constructions devra rechercher un effet « rue » : implantation en mitoyenneté, et proche de l'alignement lorsque cela est possible pour les terrains accessibles par le Nord.

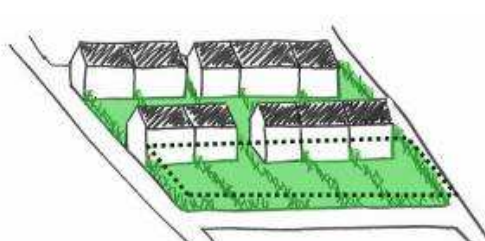
Cette implantation présente de nombreux intérêts :

- Elle structure le tissu urbain en respectant la typologie de maisons de ville très présente sur la commune.
- Elle dégage un espace d'agrément réellement utilisable (jardin, extension ultérieure, etc.) et perçu (les jardins des voisins se situent dans le prolongement) maximal.
- Elle limite les vis-à-vis et favorise donc une plus grande intimité des lots.



L'implantation « aléatoire » des constructions rend très présentes les maisons voisines; multiples vis-à-vis, jardin rétréci par la présence de constructions à proximité.

L'implantation en milieu de parcelle morcelle le jardin, ce qui en limite les usages et donne l'impression de disposer d'un petit terrain.



L'alignement des constructions évite les vis-à-vis.

L'implantation au Nord de la parcelle permet à la maison de s'ouvrir sur le jardin au Sud. Le jardin, dont la taille est optimisée, s'insère dans un ensemble et donne l'impression d'un plus grand terrain.

• **Promouvoir une architecture bio-climatique :**

Il s'agit de sensibiliser les futurs porteurs de projet, faire évoluer les modes de vie et développer tous les moyens de retrouver un équilibre environnemental notamment en limitant l'empreinte écologique des futurs logements.

Cette démarche peut être engagée à plusieurs niveaux : national, régional mais aussi local au travers du permis d'aménager du lotissement qui peut, par le biais du cahier des charges, demander l'utilisation de certains matériaux (bio-briques, bois), la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales, de dispositifs d'économie d'énergie (ventilations double flux) ou de développement des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques)...

Les éléments présentés ci-après ont pour but d'aider les pétitionnaires à concevoir un projet dans le respect de l'environnement, sans obligatoirement s'engager dans une démarche spécifique et normative de type HQE (Haute Qualité Environnementale)

Ces éléments constituent des pistes de réflexion (non exhaustives ni limitatives) à étudier afin de proposer un projet qui soit en cohérence avec les principes du développement durable.

○ L'implantation et l'orientation sur le terrain :

Tout d'abord, il est important d'implanter et orienter la construction de façon adéquate, par rapport à l'environnement (arboré par exemple, vent dominant, ensoleillement...) et à la forme du lot, afin d'optimiser les apports solaires.

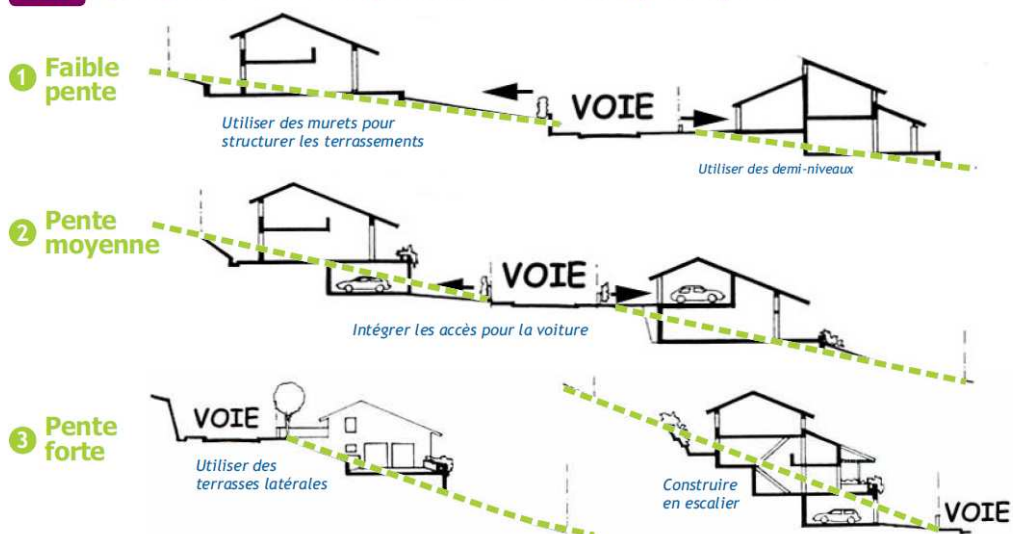
Pour cela, il faut :

- ↳ Adapter le projet au terrain et non l'inverse. Par exemple, le secteur de Grav Ned, au dessus de la place Le Trocquer, présente une certaine pente. Les constructions doivent respecter le relief naturel du terrain et limiter les mouvements de terre. Ainsi, des remblais supérieurs à 60 cm par rapport au terrain naturel sont à proscrire.



La nature de la pente et le positionnement des accès par rapport aux voies vont conditionner l'ensemble du projet.

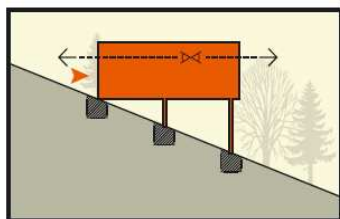
OUI Quelques solutions adaptées aux différents types de pente



Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

- 1- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
- 3- le sens du faitage par rapport à la pente.

SE SURÉLEVER DU SOL *en porte-à-faux ou perché sur des pilotis*



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

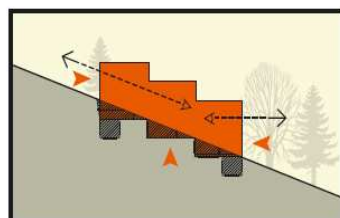
AVANTAGES

respect du terrain naturel / impact minimum
volume faible des déblais
dégagement des vues / prise d'altitude
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes
espace résiduel utilisable
adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes

CONTRAINTES

accès direct limité / accès au terrain plus complexe
technicité ou coût éventuel du système porteur
exposition au vent
volumétrie éventuelle

ACCOMPAGNER LA PENTE *en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison*



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

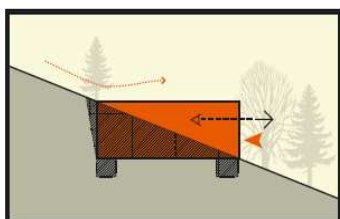
AVANTAGES

respect du terrain naturel
volume des déblais
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes
accès directs multiples possibles à tous les niveaux

CONTRAINTES

circulation intérieur

S'ENCASTRER *s'enterrer, remblai et déblai*



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

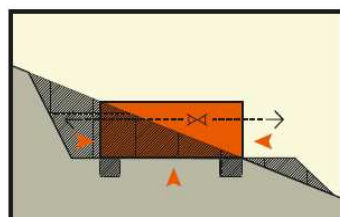
AVANTAGES

respect du terrain naturel
impact visuel faible / volumétrie
isolation thermique / exposition au vent
l'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité / accessibilité)
intimité éventuelle

CONTRAINTES

volume des déblais/remblais
accès direct limité / accès au terrain plus complexe
ouverture et cadrage limité des des vues / orientation

DÉPLACER LE TERRAIN *poser à plat sur un terrassement*



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

AVANTAGES

accès direct et accessibilité au terrain
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes

CONTRAINTES

non respect du terrain naturel
impact visuel / volumétrie du terrain remanié
volume des déblais/remblais
création d'ouvrage de soutènement / instabilité des talus et remblais

Sauf cas exeptionnel cette solution n'est pas à retenir. Elle accompagne souvent la construction de maisons non conçues pour les terrains qui les reçoivent. Elle déforme les terrains et s'accompagne de la réalisation presque obligatoire d'enrochements ou de murs de soutènement de grande hauteur, pour la stabilisation des talus, qui dénaturent le paysage. D'une manière générale, la construction de soutènement de plus de 1 niveau est à éviter.

- ☞ Implanter la construction dans la partie Nord de la parcelle.
- ☞ Implanter les bâtiments de préférence en limite séparative afin de favoriser les constructions groupées et réduire ainsi les déperditions thermiques.
- ☞ Orienter la construction de manière à optimiser les apports solaires passifs (récupération de la chaleur du soleil, création de pièces fraîches): l'orientation Nord/Sud est à privilégier.
- ☞ Privilégier les bâtiments "compacts" sans trop de décrochements néfastes à un bon bilan thermique des constructions. Des zones tampons doivent être aménagées au Nord, comme le garage, le cellier, la buanderie... Ces espaces se comporteront comme une isolation thermique et il vaut mieux placer au Sud les pièces à vivre (salon, séjour...) pour un apport maximal de lumière et de chaleur.

○ Des matériaux sains :

Dans un second temps, il est important de réfléchir au choix des matériaux dans la conception des bâtiments pour diminuer leur empreinte écologique, tout en restant pragmatique afin de contenir au mieux les coûts de construction. Un certain nombre de préconisations environnementales peuvent facilement être mises en œuvre notamment pour limiter l'utilisation de matériaux résultant d'un processus de production industriel lourd, gourmands en énergie et en matière première non renouvelable (acier, béton, plastique...).

- ☞ Privilégier l'utilisation de matériaux de construction renouvelables, recyclables, recyclés, locaux et peu énergivores.

Murs :

- Ossature bois ou brique monomur de terre cuite.
- Bois en panneaux et bardages, bois lamellé collé (avec des colles au polyuréthane). Le bois est une ressource renouvelable mais doit être exploité selon certaines règles éthiques, sociales et environnementales. Le label FSC (Forest Stewardship Council) certifie que les bois proviennent de forêts gérées selon des critères écologiques et sociaux de qualité.
- Préférer les enduits lissés ou à la chaux plutôt que monocouche gratté (sensibilité aux salissures, mousses, déchets non recyclables...)

Menuiseries extérieures :

- Bois ou alu avec vitrages peu émissifs avec lame d'argon ou triple vitrage.
- Eviter d'utiliser le PVC (matériau énergivore et présentant des risques d'émissions toxiques) au profit du bois, de l'alu ou du métal : fenêtres, portes d'entrée et de garage, volets battants, dessous de toit, garde-corps, portillons, bardage...

Toitures :

- Les matériaux de couverture de toit ont tous des bilans écologiques plutôt favorables. Le choix d'un matériau dépend du paysage bâti environnant et des goûts de chacun.
- En dehors des toitures traditionnelles, il existe une autre solution : la toiture végétalisée. Ces toitures permettent de garder la maison fraîche en été et de la mettre à l'abri des grands froids l'hiver. Elles se composent de 4 couches distinctes : une membrane d'étanchéité, une couche de drainage et de filtration, un substrat de croissance et une couche végétale. Pour cette dernière couche, on utilise des plantes vivaces et indigènes qui sont résistantes ou des couvre-sols. Les drains quant à eux évitent les écoulements d'eau et les glissements de terre. La pente du toit doit être comprise entre 0 et 20° et le bâti et la charpente très résistante aux charges puisque cette toiture est très lourde.
- Gouttière et descentes d'eau à réaliser en zinc.

Isolation :

- Recours à des isolants végétaux naturels (ex : chanvre, laine de cellulose ou de lin, fibres de bois, laine de mouton, de coco...),

Revêtements intérieurs :

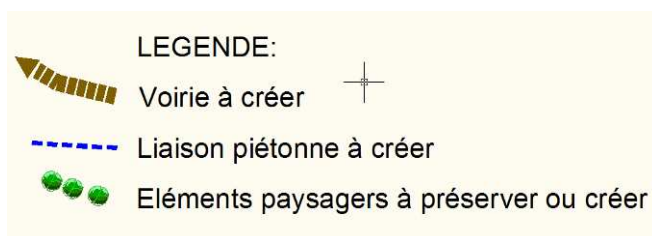
- Utilisation de caoutchouc ou de linoléum (matériaux écologiques, résistants, antistatiques et recyclables)...
- Utilisation de peintures naturelles et ou écolabellisées qui ont l'avantage de ne pas émettre (ou peu) de composés organiques volatils.

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Pour répondre aux besoins en logements, le P.L.U. prévoit la délimitation de 11 zones à urbaniser. Les terrains susceptibles d'être urbanisés sont classés en zone 1AU et 2AU. Chacune de ces opérations nécessite une opération groupée, avec les contraintes réglementaires que cela engendre (plan d'aménagement global, permis d'aménager, dossier loi sur l'eau, etc.).

Les schémas suivants correspondent à des aménagements possibles des zones à urbaniser. Les principes qu'ils présentent sont à respecter « dans l'esprit ». Par exemple, le tracé des voies est indicatif mais le principe de liaison entre 2 points extérieurs au site est à respecter. Pour les zones 2AU, ils pourront être précisés ou adaptés lors de la procédure d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Le territoire de Pontrieux étant largement bâti, les différents secteurs à urbaniser identifiés constituent soit des dents creuses, soit des secteurs déjà classés au précédent document d'urbanisme en réserve pour l'urbanisation. Seuls deux secteurs sont délimités sur des terrains classés en zone naturelle qui ne présentent pas d'usage agricole.



2.1. Secteur de Kerpontou (1AU1)

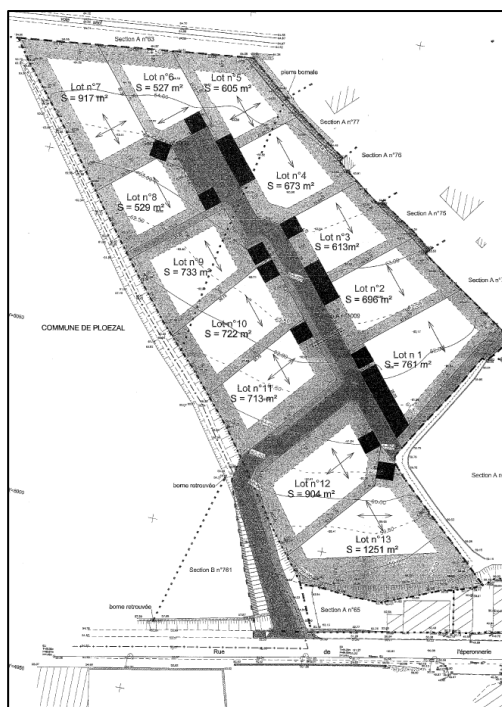
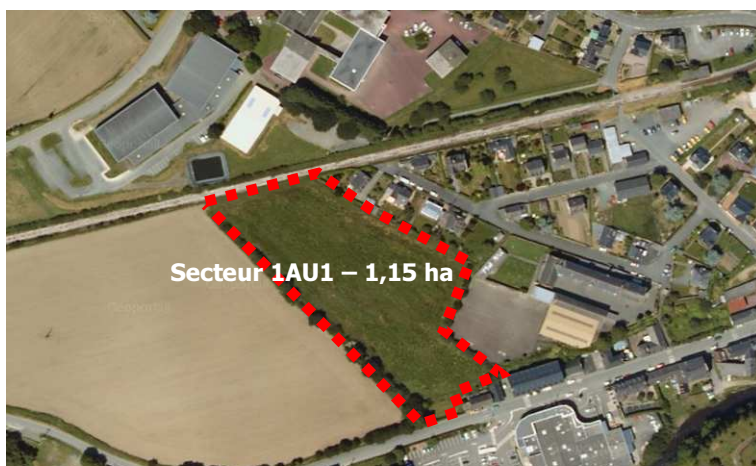
Le secteur de Kerpontou se situe à l'Ouest du centre ancien, en limite de commune et d'agglomération, à seulement 400 mètres de la Place de la Liberté, au cœur du centre-ville de Pontrieux. Ce secteur a fait l'objet en 2004 d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation.

La zone s'étend sur 1,15 ha entre la pénétrante RD 15 au Sud (rue de l'Eperonnerie, mais en surplomb de celle-ci), et la voie ferrée au Nord. Par contre, à l'Est, la zone est bordée par des habitations et par le collège Brochen. A l'Ouest, sur la commune de Ploëzal, se développent des champs agricoles. Seule la pointe Sud/Est se situe dans la Z.P.A.U.P.

La topographie s'incline régulièrement du Nord au Sud.

Sa position en hauteur offre des vues sur le quartier de Traou Meledern, qui s'étend sur le coteau opposé. A l'inverse depuis la rue de l'Eperonnerie il n'y a pas de vues car le site est en surplomb de la route.

Le tissu bâti environnant est constitué de pavillons individuels, d'équipements et d'un bâti à l'alignement rue de l'Eperonnerie.



Principes d'aménagement (projet en cours) :

- ✗ 13 logements.
- ✗ Typologie bâtie : maisons individuelles,
- ✗ Talus bocager en limite Ouest à préserver en transition avec la zone agricole,
- ✗ Desserte principale par la rue de l'Eperonnerie.

2.2. Secteur de Hent Glas (1AU2)



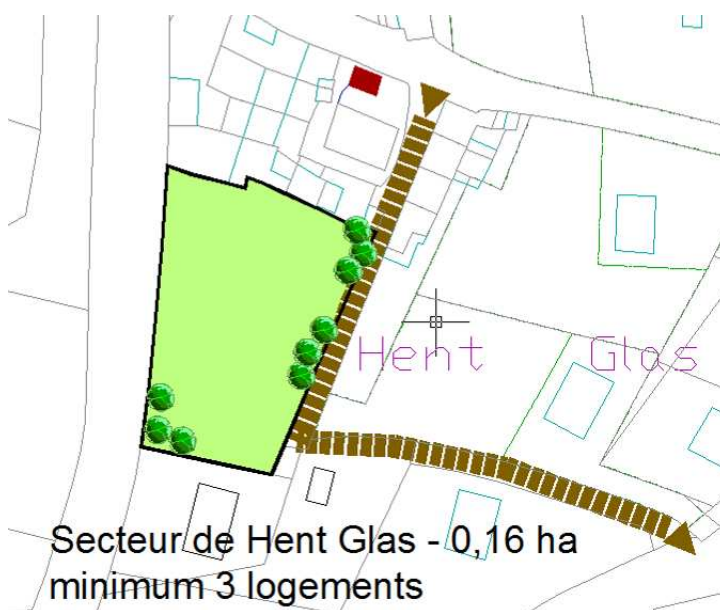
Le secteur de Hent Glas se situe au Nord de l'agglomération pontrievienne. Il représente 1570 m² situés au sein de la ZPPAUP. Le terrain est plat et non visible depuis les voies.

Il s'agit d'un vaste potager le long de la voie ferrée, accessible par une venelle depuis la placette de Hent Glas. Cette voie en impasse peut être élargie côté talus. Le tissu bâti environnant est mixte : bâti dense avec des constructions en continuité autour de la placette et à l'entrée de la venelle, pavillons individuels à l'Est.



Principes d'aménagement :

- ✖ Densité minimale demandée: 20 logements à l'hectare, soit au minimum 3 logements.
- ✖ Typologie bâtie à privilégier : maisons en bande, logements intermédiaires afin de poursuivre le front bâti sur la venelle (habitat individuel sous forme pavillonnaire à éviter).
- ✖ Talus mur planté à ouvrir en partie pour permettre la création de brèches pour desservir la parcelle.
- ✖ Desserte principale réutilisant la venelle existante, en favorisant une circulation à sens unique (sortie vers la rue du Guelzic) pour éviter son élargissement.



2.3. Secteur de Traou Kergoalad (1AU3)

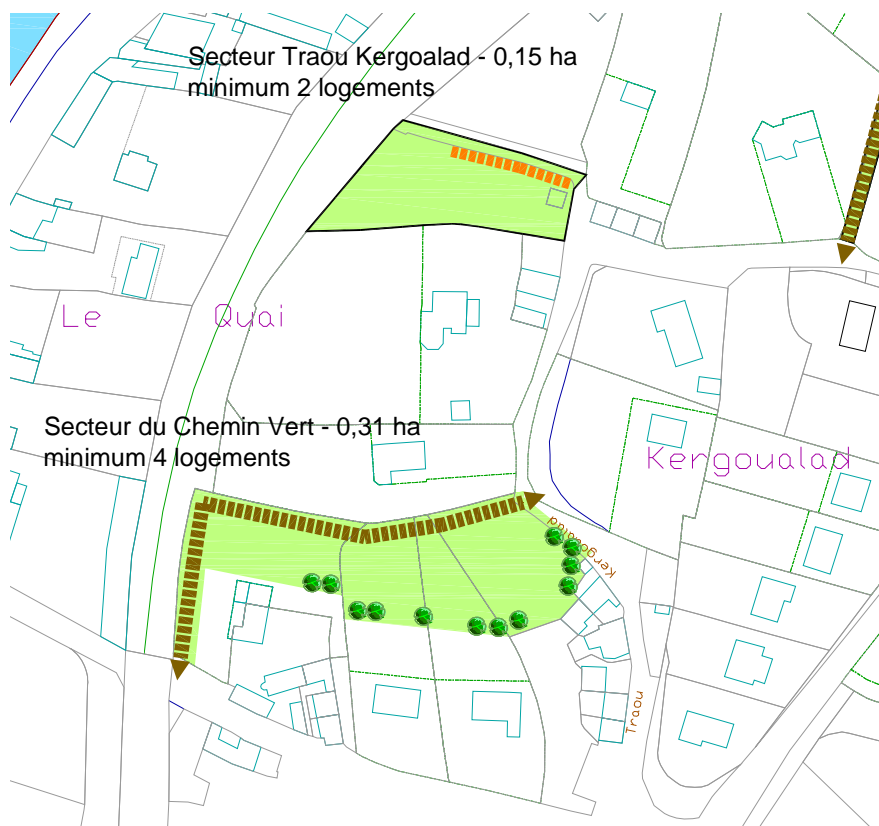


Le secteur de Traou Kergoalad se situe au Nord de l'agglomération pontrievienne. Il représente 0,15 ha qui s'étendent entre la voie ferrée, la rue de Traou Kergoalad et un fossé d'écoulement au Nord. Il existe un petit bâtiment en bois à l'entrée de la parcelle mais l'essentiel est traité en jardin et potager. Côté Nord, la parcelle est close d'un mur en pierre. Le terrain est très peu visible depuis le domaine public.

Le terrain est desservi par la rue de Traou Kergoalad. Le tissu bâti environnant est très lâche : il s'agit de maisons individuelles sur de grands terrains.

Principes d'aménagement :

- * Densité minimale demandée: 13 logements à l'hectare, soit au minimum 2 logements.
- * Typologie bâtie à privilégier : maisons individuelles.
- * Muret en pierre à préserver côté Nord (en limite du ruisseau d'écoulement).
- * Desserte principale par la rue de Traou Kergoalad.



2.4. Secteur du coteau de Largencourt (1AU4)



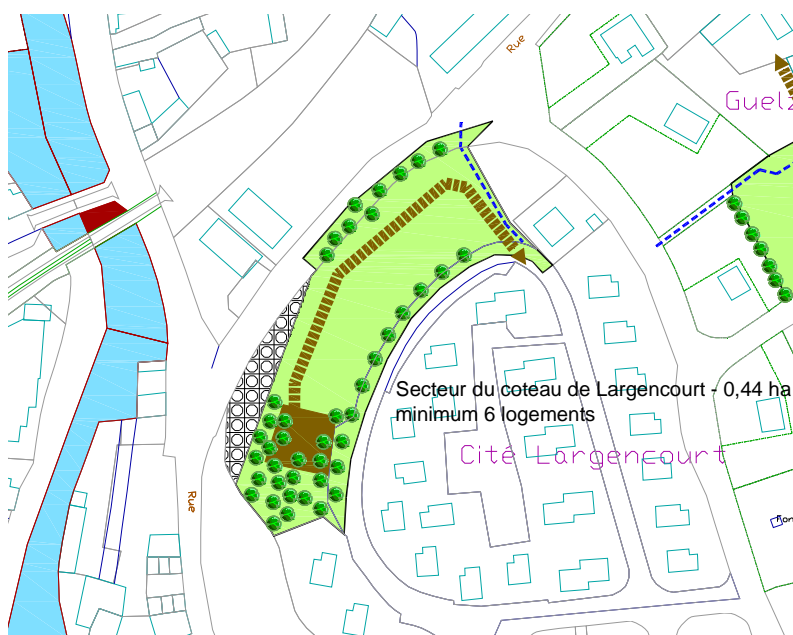
Le secteur du coteau de Largencourt se situe au Nord/Est de l'agglomération pontrievienne au dessus de la vallée du Trieux. Il représente 0,54 ha qui s'étendent en continuité de la cité Largencourt. Il s'agit d'une parcelle enherbée appartenant à la commune. Le terrain présente une pente Est/Ouest et se positionne en déclivité par rapport à la rue. Il se développe sur un linéaire d'environ 130 m. La partie la plus pentue, au dessus de la rue du Guelzic, est plantée.

Bien que situé en dehors de la ZPPAUP, il existe des vues ponctuelles vers la ville ancienne, principalement en hiver lorsque les arbres ont perdu leurs feuilles.

Le tissu bâti environnant est constitué de maisons individuelles moyennement denses (opération de logements sociaux).

Principes d'aménagement :

- ✱ Densité minimale demandée: 13 logements à l'hectare, soit au minimum 6 logements.
- ✱ Typologie bâtie à privilégier : logements intermédiaires ou en bande.
- ✱ Desserte principale à envisager par la rue de la cité Largencourt.
- ✱ Liaison piétonne à maintenir vers la rue du Guelzic.
- ✱ Pointe Sud du site, et le coteau Nord seront à planter (mélange d'essences persistantes et caduques) afin d'assurer une bonne intégration du projet depuis la ville.



2.5. Secteur de Barthélémy (1AU5)

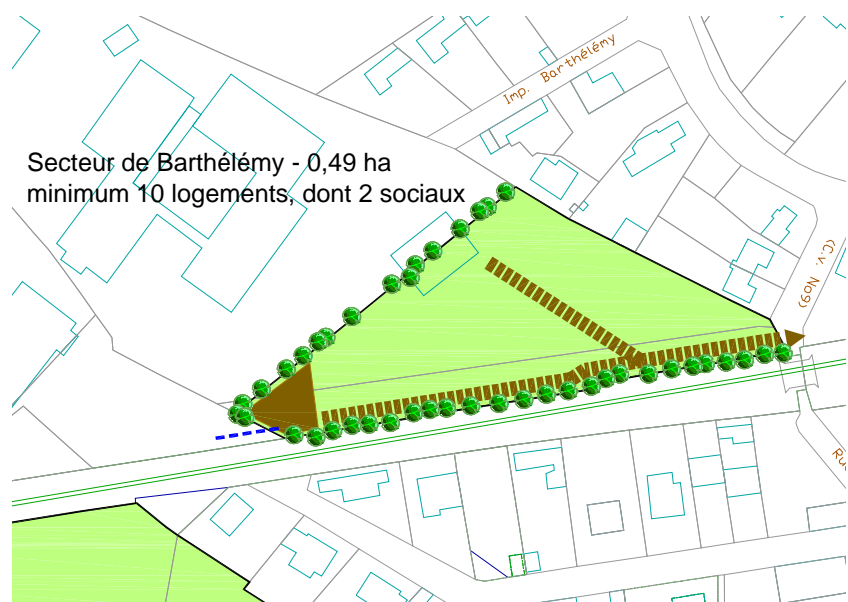
Le secteur de Barthélémy se situe à l'Ouest de l'agglomération pontrievienne et au Nord de la voie ferrée. Il représente 0,49 ha qui s'étendent à proximité des équipements scolaires et sportifs.

Il s'agit d'une parcelle plane, enherbée, et ponctuée d'une dizaine d'arbres. La parcelle fait actuellement partie de l'emprise du collège et n'est pas visible depuis la ville ancienne. Le Conseil Général envisage de concentrer ses installations ce qui va libérer à moyen terme ce triangle compris entre le collège et la voie ferrée. Le site est accessible par la voie communale n°9 qui passe sous la voie ferrée pour rejoindre la rue de l'Eperonnerie. Le tissu bâti environnant est constitué des équipements publics (collège, équipements sportifs) et de pavillons individuels moyennement dense (parcelles d'environ 500 m²).



Principes d'aménagement :

- ✱ Densité minimale demandée: 20 logements à l'hectare, soit au minimum 10 logements.
- ✱ Mixité sociale : 20% du programme de logements affecté à du logement à caractère social (formule location-accession incluse), donc 2 sociaux.
- ✱ Typologie bâtie à privilégier: maisons en bande et logements individuels.
- ✱ Haie côté voie ferrée à préserver le long de la future voie d'accès.
- ✱ Desserte principale à envisager depuis la rue de Kerpontou.
- ✱ Liaison piétonne à prévoir vers les équipements.
- ✱ Lisière végétale à créer côté voie ferrée.



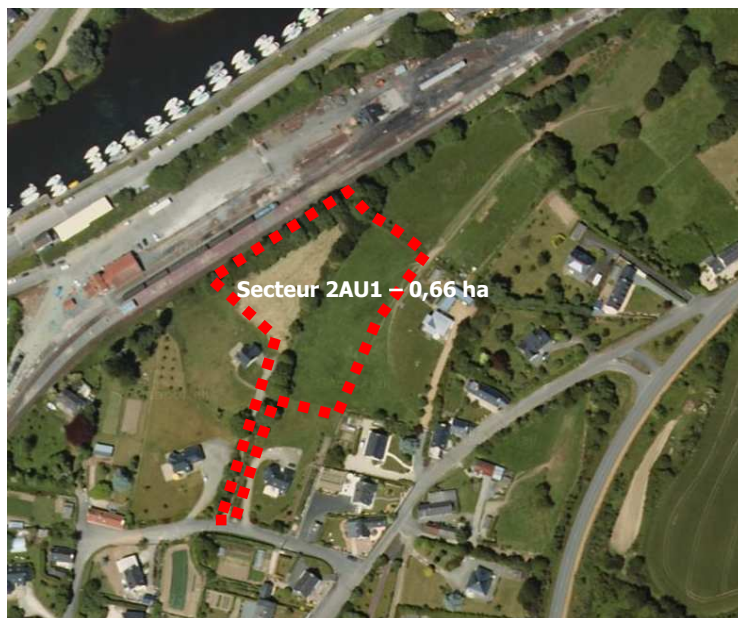
2.6. Secteur de la Gare-1 (2AU1)



Le secteur de la Gare se situe au Nord/Est de l'agglomération pontrivienne. Il représente 0,66 ha en bordure de la gare.

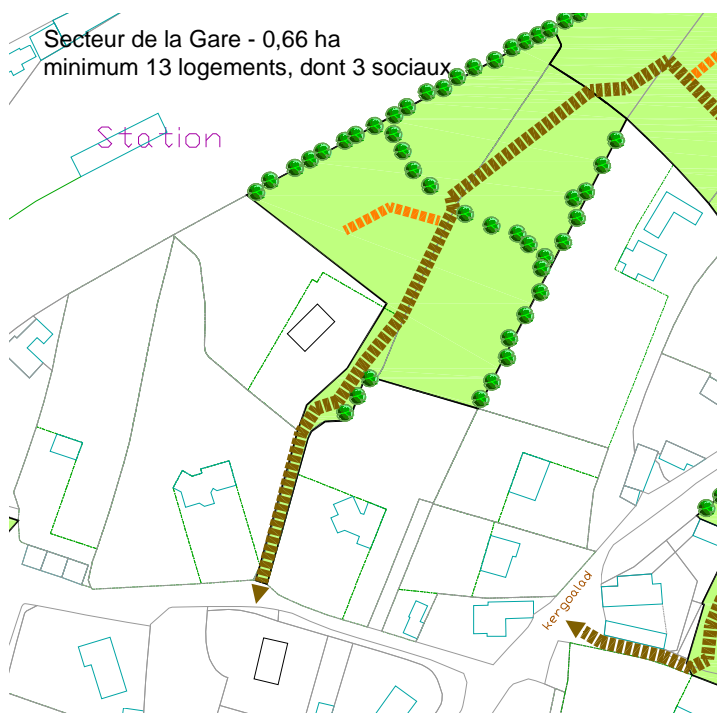
Le site se développe au-dessus de la gare et domine la vallée du Trieux. Sur le coteau opposé, à Ploëzal, le quartier de Kergouran est visible.

Le site est desservi par une venelle privative étroite qui dessert une seule habitation. Le tissu bâti environnant est très lâche : il s'agit de maisons individuelles sur de grands terrains. Un permis d'aménager de 6 lots a été déposé sur une partie de la zone mais n'a jamais été mis en œuvre.



Principes d'aménagement :

- ✗ Densité minimale demandée: 20 logements à l'hectare, soit au minimum 13 logements.
- ✗ Mixité sociale : 20% du programme de logements affecté à du logement à caractère social (formule location-accession incluse), donc 3 sociaux.
- ✗ Typologie bâtie à privilégier : maisons en bande et individuelles.
- ✗ Lisière bocagère à préserver côté voie ferrée.
- ✗ Desserte principale réutilisant la venelle existante, en prenant en compte une liaison future avec la zone voisine et une sortie éventuelle ultérieure par le chemin situé au Nord/Est faisant limite communale avec Quemper-Guezennec.



2.7. Secteur du Chemin Vert (2AU2)

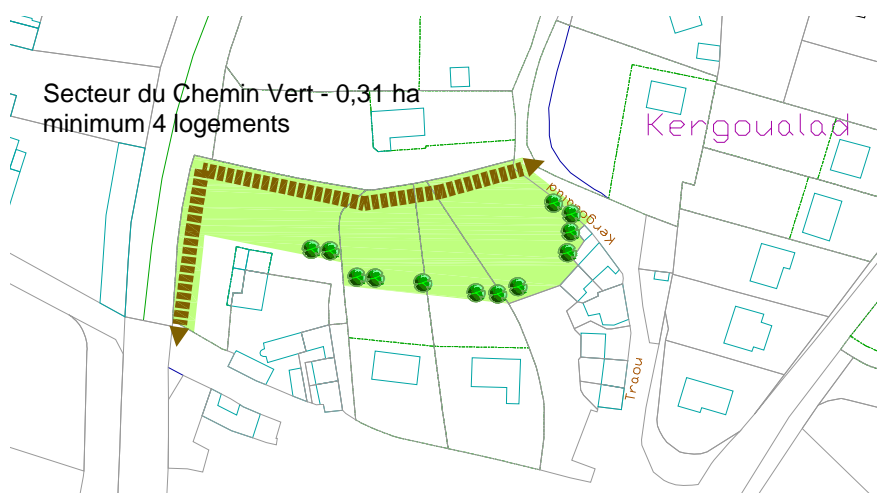


Le secteur du Chemin Vert se situe au Nord de l'agglomération pontrievienne. Il représente 0,31 ha qui s'étendent entre la voie ferrée à l'Ouest, la rue du Chemin Vert au Sud, la rue de Traou Kergoalad à l'Est et des parcelles bâties. Il s'agit de fonds de parcelles enclavés.

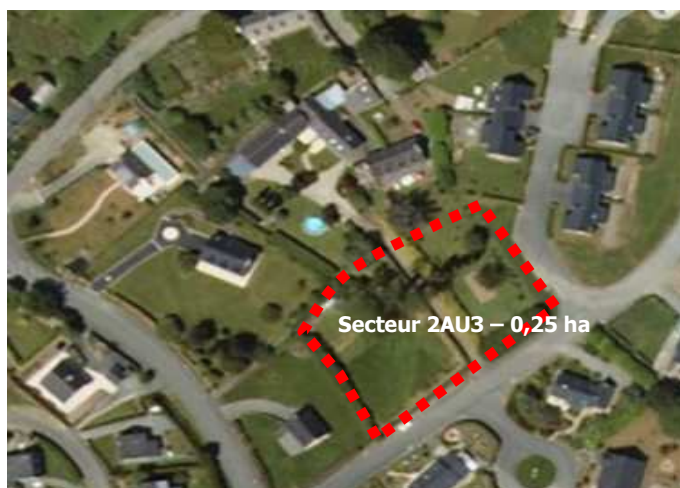
Le tissu bâti environnant est très lâche : il s'agit de maisons individuelles sur de grands terrains.

Principes d'aménagement :

- * Densité minimale demandée: 13 logements à l'hectare, soit au minimum 4 logements.
- * Typologie bâtie à privilégier : maisons en bande et maisons individuelles.
- * Desserte principale à envisager par les rues du Chemin Vert et de Traou Kergoalad.



2.8. Secteur du Guelzic (2AU3)

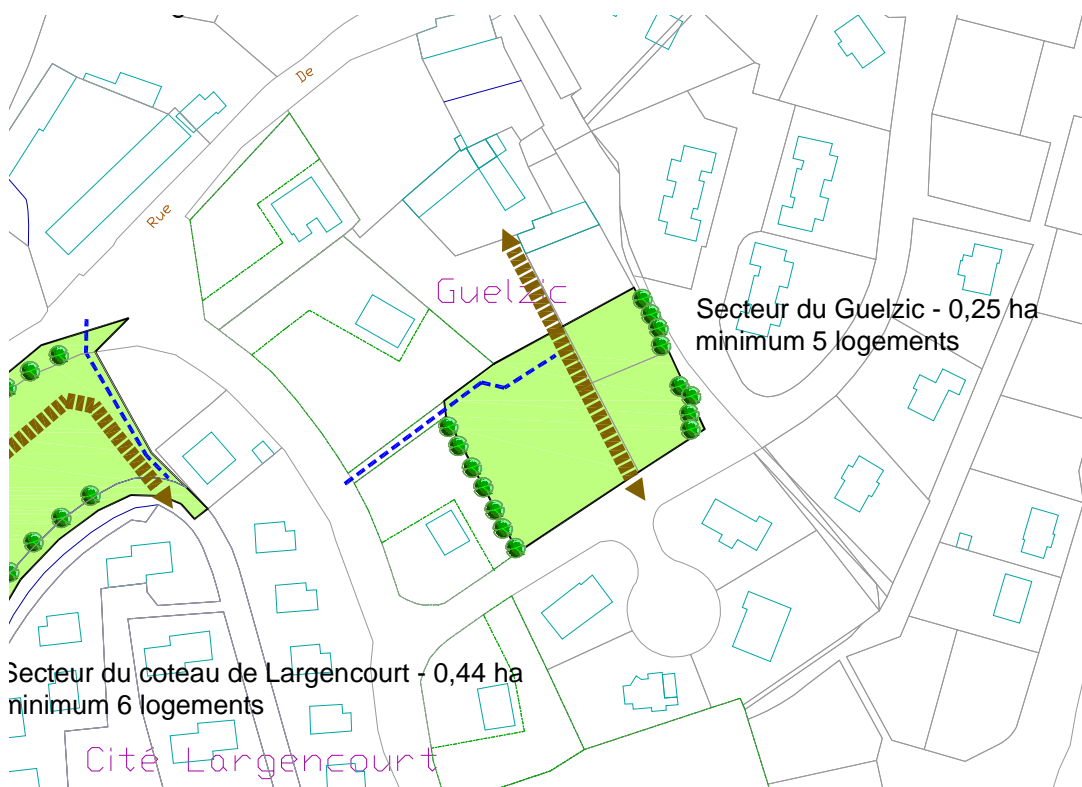


Le secteur du Guelzic se situe au Nord/Est de l'agglomération pontrievienne mais ne présente pas de co-visibilités avec la ville ancienne. Il représente 0,25 ha qui s'étendent à l'Est de la cité Largencourt sur un terrain plat. Il s'agit de parcelles non cultivées à vocation de jardin, où subsistent quelques arbres isolés, des haies de cyprès font office de clôture. La partie Nord du site est occupée par des bâtiments en pierre (anciens bâtiments de ferme rénovés) et par le manoir du Guelzic qui donne sur la rue du même nom.

Le tissu bâti environnant est mixte, constitué de maisons jumelles et de maisons individuelles. Le site est desservi par la voie qui dessert également le nouveau lotissement communal du Guelzic.

Principes d'aménagement :

- ✖ Densité minimale demandée: 20 logements à l'hectare, soit au minimum 5 logements.
- ✖ Typologie bâtie à privilégier : maisons individuelles.
- ✖ Desserte principale à envisager par la rue du Guelzic.
- ✖ Liaison piétonne à prévoir vers la rue de la côte du Guelzic.



2.9. Secteur de Grav Ned (2AU4)

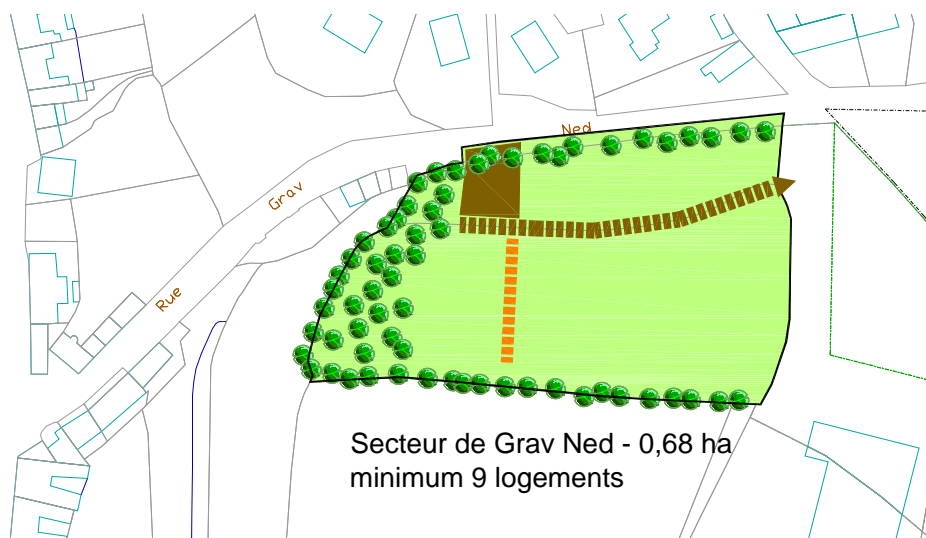


Le secteur de Grav Ned se situe à l'Est de l'agglomération au-dessus de la place Le Troquer. Le site est constitué d'un espace paysagé de 1700 m² ainsi que d'une prairie. Ces terrains appartiennent à la Z.P.P.A.U.P. Le terrain présente une pente orientée Est/Ouest. Cette pente s'accroît dans la partie Ouest du site. Il n'existe pas de co-visibilité entre le site et le centre ancien, l'ensemble étant entièrement délimité par des haies bocagères.

Seul un accès par la voie de desserte du bâtiment d'activités voisin est possible. Le tissu bâti au Nord est moyennement dense.

Principes d'aménagement :

- * Densité minimale demandée: 13 logements à l'hectare, soit au minimum 9 logements.
- * Mixité sociale : 20% du programme de logements affecté à du logement à caractère social (formule location-accession incluse), donc 2 sociaux.
- * Typologie bâtie à privilégier : maisons en bande et logements individuels.
- * Desserte principale par l'accès de Point Vert.
- * Haies et talus bocagers périphériques à préserver.
- * Partie basse inconstructible à paysager.



2.10. Secteur de Kergoualad (2AU5)



Le terrain de 2130m², hors Z.P.P.A.U.P., est situé entre la rocade et la rue de Kergoualad, en entrée d'agglomération, à l'interface avec la zone agricole.

Le terrain est relativement plat mais présente un dénivelé important vis-à-vis de la rue de Kergoualad.

Le tissu bâti environnant est très lâche.



Principes d'aménagement :

- ✕ Densité minimale demandée: 13 logements à l'hectare, soit au minimum 3 logements.
- ✕ Typologie bâtie à privilégier : maisons individuelles.
- ✕ Desserte à envisager par la rue de Kergoualad.
- ✕ Bosquet à maintenir, voire renforcer, dans la pointe Nord du site.
- ✕ Talus bocagers périphériques à préserver.



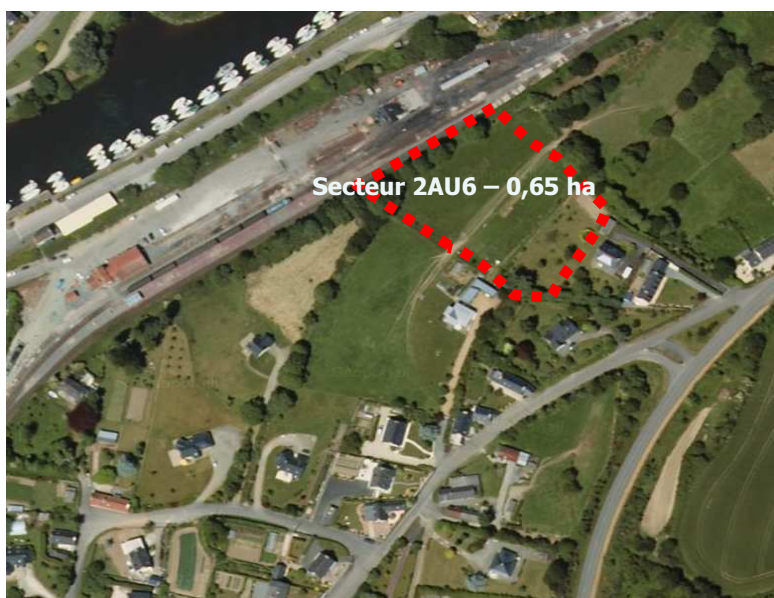
2.11. Secteur de la Gare-2 (2AU6)

Le secteur de Quemper-Guezennec se situe au Nord/Est de l'agglomération pontrievienne. Il représente 0,65 ha en bordure de la gare et en covisibilité avec le coteau opposé, à Ploëzal, le quartier de Kergouran,

Il s'agit de prairies enclavées présentant une légère pente orientée Sud-Est/Nord-Ouest. Le site est desservi par un chemin partiellement carrossable situé au Nord/Est et qui constitue la limite communale avec Quemper-Guezennec.

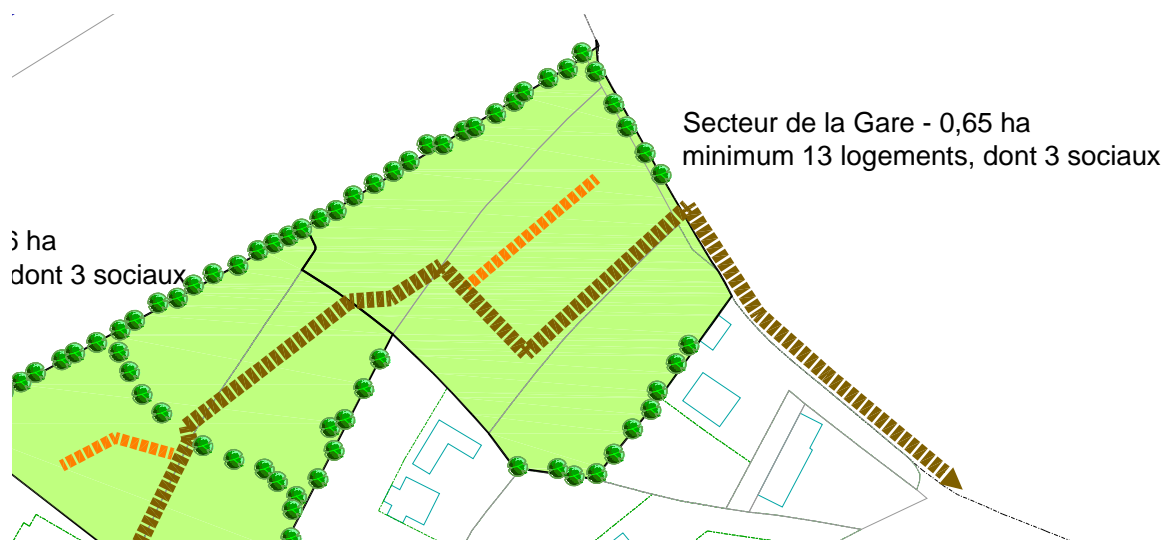
Le tissu bâti environnant est très lâche : il s'agit de maisons individuelles sur de grands terrains.

Côté Quemper-Guezennec, le secteur est occupé par des prés et des champs.



Principes d'aménagement :

- ✖ Densité minimale demandée: 20 logements à l'hectare, soit au minimum 13 logements.
- ✖ Mixité sociale : 20% du programme de logements affecté à du logement à caractère social (formule location-accession incluse), donc 3 sociaux.
- ✖ Typologie bâtie à privilégier: maisons en bande ou maisons individuelles.
- ✖ Lisière bocagère à préserver côté voie ferrée.
- ✖ Desserte principale réutilisant le chemin situé au Nord/Est faisant limite communale avec Quemper-Guezennec, en favorisant une liaison future avec la zone voisine.



3. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Les 11 zones à urbaniser du PLU permettront la réalisation d'au moins 80 logements, dont 10 logements sociaux (LS) minimum. Le tableau ci-après présente un échéancier indicatif d'aménagement des secteurs à vocation d'habitat

	Programme minimum demandé	Desserte par les réseaux	Proximité des commerces, équipements, desserte en TC	Capacité à mobiliser le foncier	Statut au PLU	Année estimée d'urbanisation
Kerpontou	13 logements	EU : rue de l'Eperonnerie AEP : idem	Forte	PA délivré. Commercialisation en cours	1AU1	En cours (2010-2012)
Hent Glas	3 logements	EU : venelle AEP : idem	Commerce le plus proche à plus de 700m Écoles à 1km	Projet envisagé à court terme. Un seul propriétaire foncier	1AU2	2012-2014
Traou Kergoalad	2 logements	EU : rue de Kergoalad AEP : idem	Parmi les secteurs les plus éloignés du centre	Projet envisagé à court terme. Un seul propriétaire foncier	1AU3	2012-2014
Coteau de Largencourt	6 logements	EU : rue de la cité Largencourt AEP : idem	Commerce le plus proche à plus de 700m Écoles à 1km	Projet envisagé à court terme. Propriété communale	1AU4	2013-2015
Barthélémy	10 logements mini (2LS)	EU : rue Barthélémy AEP : rue de Kerpontou	Forte	2 parcelles. Propriétaire institutionnel intéressé mais procédure complexe	1AU5	2013-2015
Grav Ned	9 logements mini (2LS)	EU : rue Grav Ned ou par la cité Largencourt AEP : idem	Commerce le plus proche à plus de 300m Écoles à moins d'1km	Projet envisagé à court terme. 2 propriétaires, souhait de vendre	2AU4	2014-2016
Guelzic	5 logements	EU : rue du lotissement du Guelzic AEP : idem	Commerce le plus proche à plus de 700m Écoles à 1km	Projet envisagé à long terme. 3 parcelles mais pas de volonté d'urbanisation	2AU3	Au-delà de 2018
Chemin Vert	4 logements	EU : rues du Chemin Vert ou Traou Kergoalad AEP : idem	Commerce le plus proche à plus de 900m Écoles à 1,5km	Projet envisagé à long terme. 4 propriétaires fonciers et souhait de grands jardins	2AU2	Au-delà de 2018
La Gare-1	13 logements (3LS)	EU : rue de Traou Kergoalad AEP : idem	Parmi les secteurs les plus éloignés du centre	Projet envisagé à long terme. 2 propriétaires fonciers mais pas de volonté d'urbanisation	2AU1	Au-delà de 2020
Kergoalad	3	EU : rue de Kergoalad AEP : idem	Parmi les secteurs les plus éloignés du centre	Projet envisagé à long terme. Un seul propriétaire foncier mais pas de volonté d'urbanisation	2AU5	Au-delà de 2021
La Gare-2	13 (3LS)	EU : côté 2AU1 ou par le quai AEP : côté 2AU1, par le quai ou par la rue de Kergoalad	Parmi les secteurs les plus éloignés du centre	Projet envisagé à long terme. plusieurs propriétaires fonciers Urbanisation postérieure à celle du secteur de la Gare (2AU1)	2AU6	Au-delà de 2021